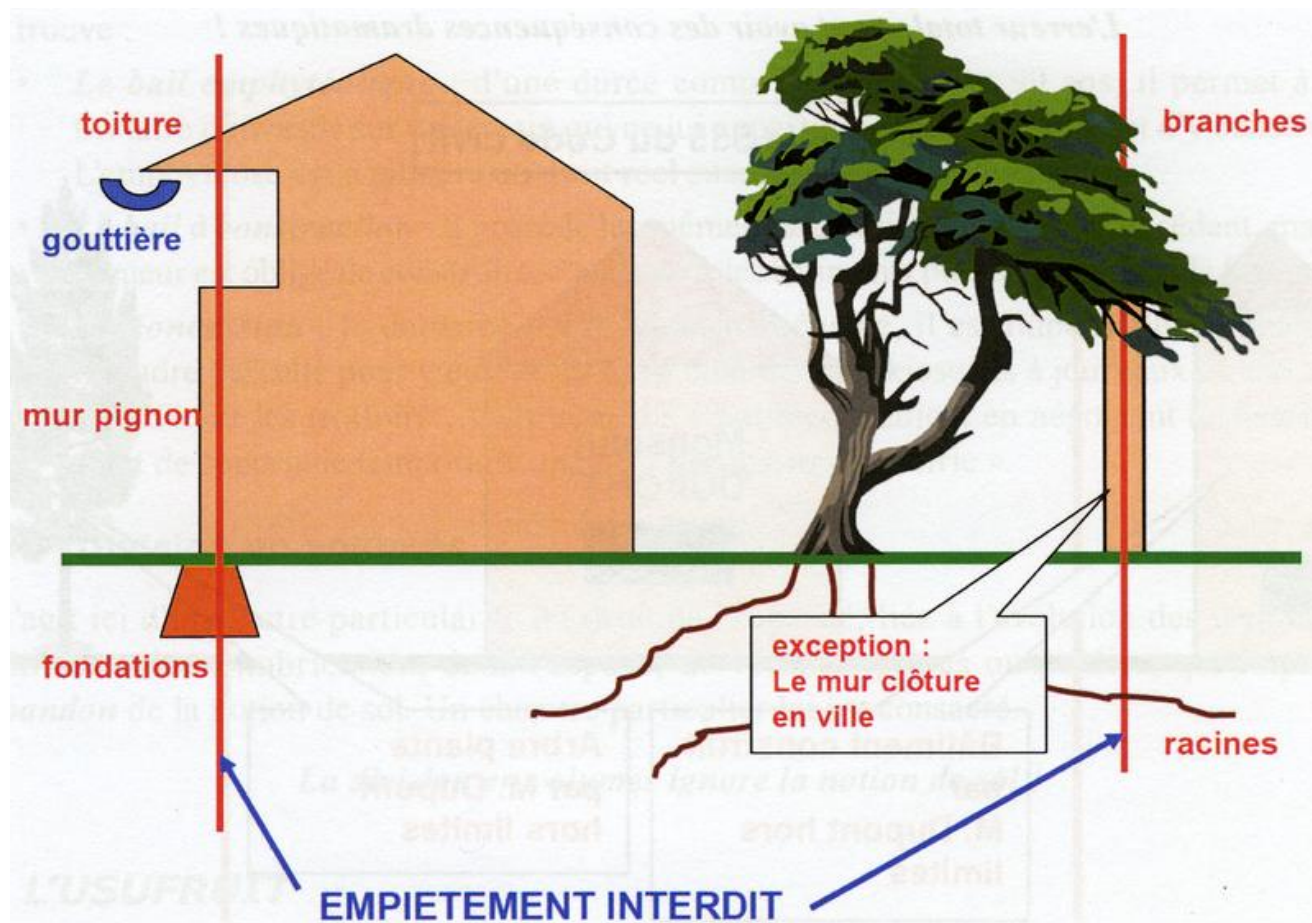


1) L'empiètement : article 545 CC

L'empiètement chez le voisin est interdit, aussi minime soit-il : le propriétaire peut ainsi obliger son voisin à **couper les branches** d'arbre qui pénètrent dans son espace aérien, par voie de **justice** si nécessaire. Il peut **lui-même couper** les racines envahissantes. Il peut faire **démonter** les ouvrages qui surplombent sa propriété : balcons, câbles, tuyaux ou gouttières. ..

Enfin, il peut faire **démolir** la partie de construction qui empiète sur son terrain : **mur pignon** ou **fondations**. Les juges ont déjà fait raboter quelques décimètres, voire quelques centimètres. Peu importe que les conséquences soient inconsidérées au regard du trouble.



Le fait que le propriétaire ne se soit **pas opposé** à cet empiètement pendant la construction ou la plantation **ne saurait valoir** son acceptation tacite ! Le mur de séparation édifié à cheval sur la limite présente un cas

d'exception qui sera étudié avec la mitoyenneté.

Le moindre empiètement est interdit sous peine de **démolition**, même de **bonne foi** !

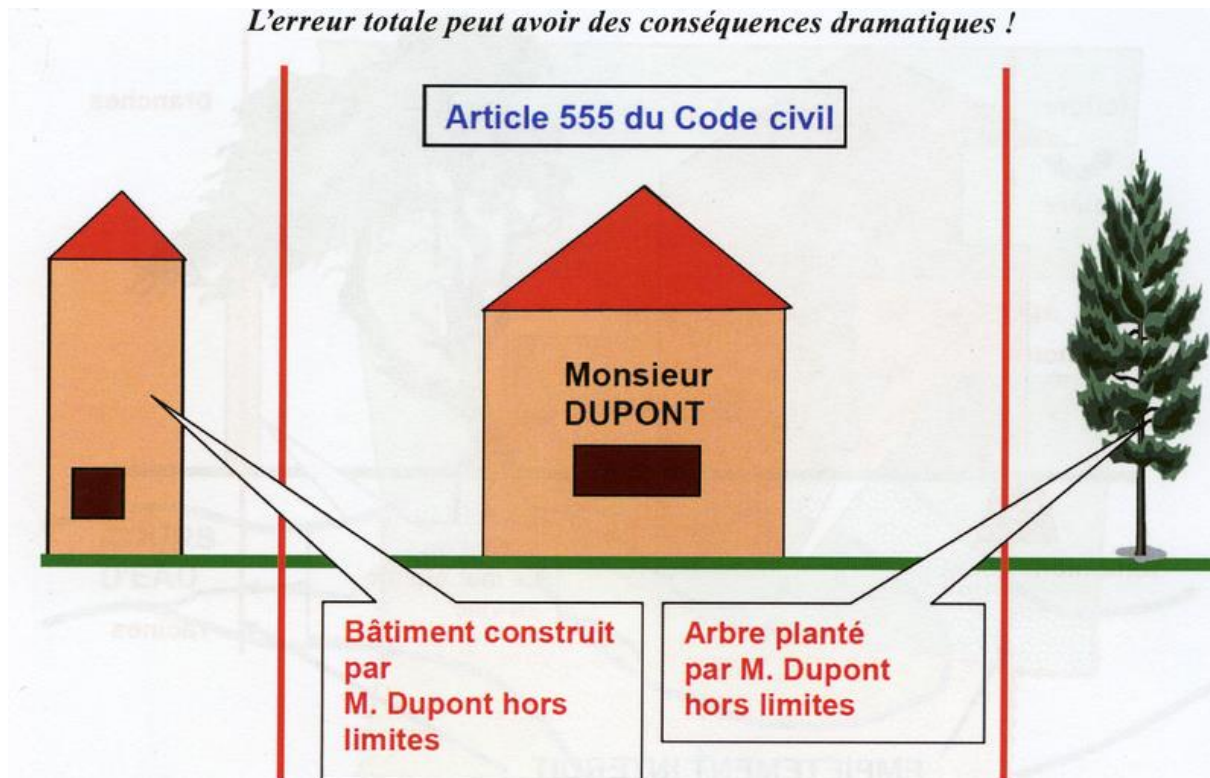
Nota : la Cour de cassation a jugé qu'un empiètement sur la propriété voisine est suffisant pour caractériser une faute et entraîner une **responsabilité civile** génératrice **d'indemnité**. C'est là une alternative intéressante à une **démolition** parfois disproportionnée !

2) Construction entière chez le voisin : article 555 CC

Il s'agit ici d'une **plantation** (situation rare), d'un ouvrage ou d'une **construction** (encore plus rare) **entièrement** réalisés sur la propriété voisine. Une situation aussi exceptionnelle ne peut se produire qu'à la suite d'une **négligence ou d'une erreur** de titre ! Contrairement à l'article 545, la notion de **plus-value** intervient dans ce cas. Deux cas se présentent :

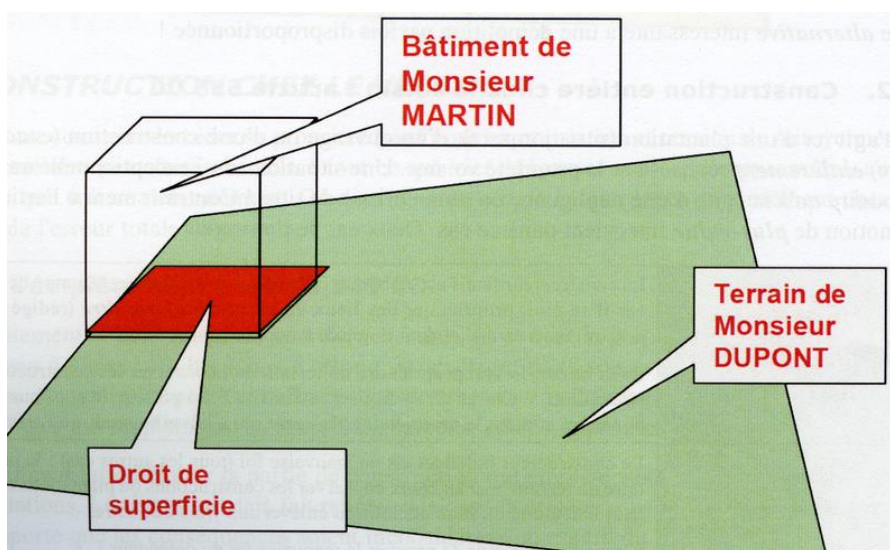
<p>Bonne foi</p> <p>et</p> <p>juste titre</p>	<p>Le constructeur fautif est de bonne foi : c'est-à-dire qu'il s'est trompé de terrain car il se croit propriétaire des lieux en vertu d'un juste titre (rédigé par un notaire) mais erroné et dont il ignore le vice.</p> <p>Dans ce cas, le vrai propriétaire du terrain doit conserver les constructions ou plantations, à charge d'indemniser le fautif. La loi protège le constructeur de bonne foi et punit le propriétaire négligent qui a laissé se produire l'erreur.</p>
<p>mauvaise foi</p>	<p>Le constructeur indélicat est de mauvaise foi (tous les autres cas) : le propriétaire du terrain peut au choix conserver les constructions ou plantations moyennant indemnité ou faire démolir ou enlever aux frais de l'autre.</p> <p>C'est au demandeur de prouver la mauvaise foi du défendeur !</p>

L'erreur totale peut avoir des conséquences dramatiques !



3) Droit de superficie

La règle du Code civil qui énonce que la propriété *du sol emporte* celle *du dessus et du dessous* n'est qu'une *présomption*. Ainsi, le droit de superficie autorise son auteur, le *superficiaire*, à *construire* ou *planter* sur le terrain d'autrui. Ce droit de superficie, généralement temporaire, et parfois partiel (construction sur une partie du terrain) est le plus souvent tributaire d'un *bail à longue durée*.



On trouve :

- *Le bail emphytéotique* : d'une durée comprise entre **18** et **99** ans, il permet à son titulaire *d'investir* sur un terrain qui ne lui appartient pas, et notamment d'y *construire*. *L'emphytéose* est d'ailleurs un droit réel susceptible *d'hypothèque* !
- *Le bail à construction* : il possède les mêmes caractéristiques que le précédent, mais le preneur est obligé de *construire*, *d'entretenir* les bâtiments puis de les *céder* à la fin du bail.
- *La concession* : le domaine public étant inaliénable, il est impossible de vendre la moindre parcelle pour y édifier un local commercial (kiosques à journaux ou terrasses de café sur les trottoirs...). On remédie à cet inconvénient en négociant une sorte de *droit de superficie* temporaire appelé "*permission de voirie*".

4) Division en volumes

Il s'agit ici d'une autre particularité du *droit de propriété*, liée à l'évolution des *techniques architecturales* : imbrication, dans l'espace, de *volumes privés ou publics*, qui implique l'abandon de la *notion de sol*. Un chapitre particulier lui est consacré.

La division en volumes ignore la notion de sol !